

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2020 del R.G.E.

promossa da

LEVITICUS SPV SRL
Codice fiscale: 14978561000

contro

Codice fiscale:

**INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO**

**Immobile sito in Roma in Via Giuseppe Carampi, 19
Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 177 – P.IIa 626 – Sub. 9**



Premessa.....	3
Stato conservativo.....	3
Vincoli e oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Elenco Allegati	10



A seguito del sopralluogo del giorno 24.10.2024, in cui la scrivente Arch. Ambra Marina Cicognani, Esperto Stimatore, si è recata presso il bene oggetto di pignoramento assieme all'Avv. Maria Elena Taruffi, Custode Giudiziario dell'immobile, ha ritenuto opportuno integrare la relazione peritale depositata in data 16.05.2022. **Si precisa che la presente relazione integra/aggiorna solamente i capitoli STATO CONSERVATIVO - VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - STIMA del LOTTO UNICO:**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma in Via Giuseppe Carampi n. 19 int. 7, piano quarto (ultimo)

Lo stabile in cui è ubicato l'immobile in oggetto è un fabbricato a destinazione residenziale costituito da quattro piani fuori terra con copertura piana a terrazza, con due appartamenti a piano. La palazzina è stata edificata alla fine degli anni '70 dello scorso secolo. Presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale economica di quegli anni: la struttura portante è in cemento armato, i prospetti sono in cortina, i balconi hanno i parapetti in ferro.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo del 24.10.2024 l'Esperto Stimatore ha constatato il cattivo stato di conservazione del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto: sono stati rilevati distacchi di intonaci dagli estradossi dei balconi e dai frontalini; la situazione generale è risultata aggravata rispetto ai sopralluoghi precedenti (04.03.2021 e 15.07.2021).



Durante l'accesso, è stato rilevato il cattivo stato di manutenzione dell'appartamento in oggetto che è risultato disabitato.





La pavimentazione del balcone si presenta sconnessa con presenza di muschio in più punti.



E' stata riscontrata sui soffitti di tutti gli ambienti la presenza di macchie dovute a infiltrazioni, a meno del bagno grande che ha un controsoffitto in cartongesso, pertanto non è stato possibile accertare lo stato del solaio.

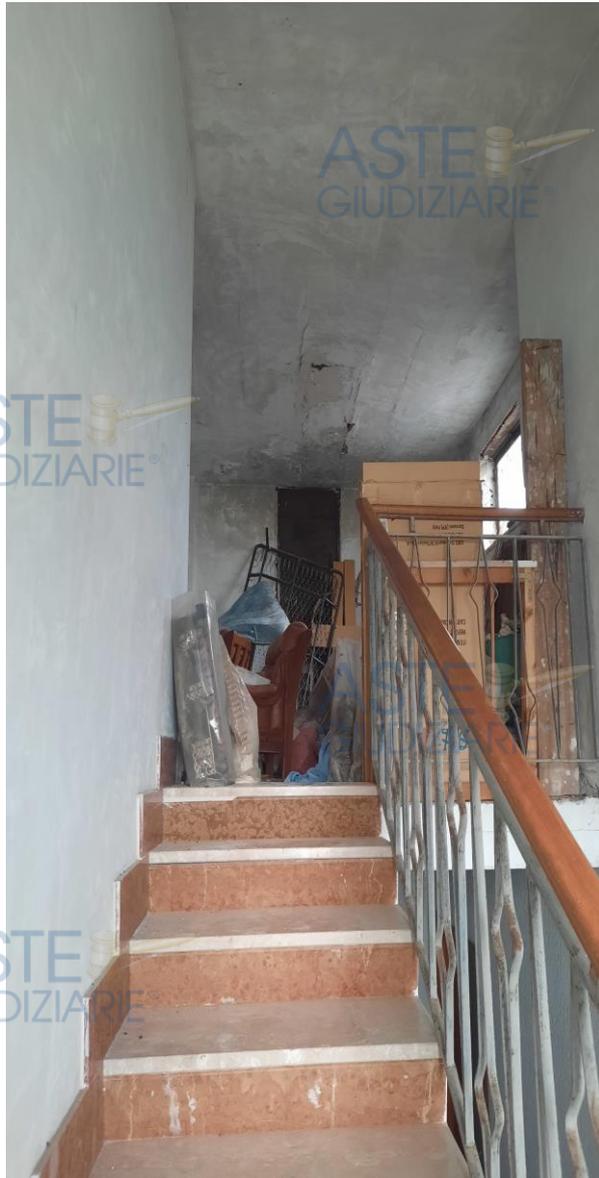




A seguito delle precipitazioni atmosferiche dei giorni antecedenti l'accesso nel living era in atto il percolamento di acqua dal solaio di copertura che ha oltrepassato il controsoffitto ispezionabile ammalorandolo completamente e determinando distacchi di intonaco con ipotizzabile corrosione delle armature sia dei travetti del solaio che della trave presente.



Successivamente la scrivente si è recata al piano soprastante per verificare lo stato di manutenzione del solaio di copertura condominiale, ma non è stato possibile l'accesso in quanto non si avevano le chiavi della porta, ma ha potuto constatare la stessa situazione sul soffitto del torrino condominiale.



La scrivente ha chiesto all'Amministratore dello stabile se aveva avuto segnalazione di infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura dall'appartamento adiacente, ma le è stato riferito che non aveva avuto alcuna segnalazione (ALL 3), pertanto è lecito supporre che le criticità riscontrate siano localizzate solamente nella porzione a copertura dell'immobile in oggetto.

Successivamente l'Esperto ha effettuato una ricerca su google map: dove è evidente la presenza di guaine impermeabilizzanti di diverso colore sulle due porzioni simmetriche del solaio di copertura condominiale, probabilmente dovuto a manutenzioni effettuate in tempi differenti.

Da quanto riferito dall'Amministrazione condominiale, come relazionato, è lecito supporre che solo la parte di solaio di copertura soprastante l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare presenta criticità da determinare infiltrazioni.

Per maggiore comprensione di seguito è evidenziata con una cornice rossa la porzione soprastante l'appartamento in oggetto.



Da quanto accertato il peggioramento dello stato dell'immobile oggetto di pignoramento è stato causato da danni di origine condominiale che hanno determinato lo stato di ammaloramento riscontrato, qualora la causa dei danni non verrà eliminata lo stato dei luoghi continuerà ad aggravarsi.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

A seguito di corrispondenza con lo Studio, nuova Amministrazione del Condominio di Via Carampi 19, è stato confermato che non sussiste un regolamento di condominio, non sono presenti tabelle millesimali, per cui la ripartizione avviene per medesimo coefficiente per tutte le unità immobiliari (8 unità).

Per quanto concerne i lavori straordinari al momento della scritturazione non ne è stato deliberato alcuno.

Si allega (ALL 3) la documentazione prodotta relativamente all'estratto conto pari al debito di € 4.617,65.

Essendo trascorsi circa due anni e mezzo dal deposito della relazione peritale (14.05.2022), per quanto riferito relativamente allo stato dei luoghi, si è proceduto ad effettuare l'aggiornamento della stima secondo le stesse metodologie applicate alla perizia originaria.

Lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIUSEPPE CARAMPI 19
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 626, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 214.000,00.

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale l'immobile potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc. effettuando una ricerca aggiornata delle quotazioni di zona.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto dapprima esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, poi è stata effettuata un'indagine in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio; i risultati ottenuti dalle indagini svolte, riassunti nella tabella sottostante, sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi.

	UBICAZIONE	PIANO	MQ	€/MQ
APPARTAMENTO	VIA ROCCO PAGLIARA	Secondo	130	1.730,77
APPARTAMENTO	VIA ROCCO PAGLIARA 99	Secondo	75	1.666,67
APPARTAMENTO	VIA ENRICO NARDUCCI	Primo	58	3.000,00
VALORE MEDIO				2.132,48

A seguito delle sopra riferite ricerche svolte è emersa una scarsità di offerte di vendita, dovuta alla staticità del mercato immobiliare. Da quanto riferito il valore medio di mercato per immobili residenziali nella zona è pari a circa €/mq 2.132,50 (ALL 4).

Di seguito si riassumono le quotazioni indicate dai principali osservatori immobiliari per la destinazione residenziale:

- **Agenzia delle Entrate** - OMI (Osservatorio Immobiliare) relative al 1° semestre 2024 (ultimo periodo pubblicato), che riporta per la zona suburbana OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA) - codice di zona E 114, microzona catastale n. 91, tipologia prevalente abitazioni di tipo civile, destinazione residenziale, valori che oscillano tra €/mq 2.000,00 e €/mq 2.850,00 per abitazioni di tipo civile e tra € 1.750,00 e €/mq 2.500,00 per abitazioni di tipo economico; da cui il valore medio pari a €/mq 2.300,00.
- **Immobiliare.it** che per la zona OTTAVIA LUCCHINA VIA DELLA LUCCHINA indica valori tra €/mq 2.147,00 e € 3.186,00 per abitazioni in stabili di 1° fascia e valori tra €/mq 1.775,00 e € 2.470,00 per abitazioni in stabili di 2° fascia; da cui il valore medio pari a €/mq 2.480,50

Per ottenere il più probabile valore di mercato al mq del bene in oggetto nelle condizioni normali la scrivente ha proceduto mediando il valore medio rilevato dall'indagine di mercato con i valori medi degli osservatori immobiliari (OMI e Borsino Immobiliare), da cui:

€/mq $(2.300,00 + 2.132,50 + 2.480,50)/3 = \text{€/mq } 2.304,33$ e €/mq 2.304,00 in cifra tonda

Quindi è stato moltiplicando il valore di €/mq 2.304,00 mq per la consistenza dell'immobile, da cui:

$$\text{€/mq } 2.304,00 \times 112,00 = \text{€/mq } 258.048,00 \text{ mq}$$

Al valore così ottenuto devono essere detratti:

- i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica non avendo il Municipio XIV reperito la documentazione che legittimi lo stato dei luoghi, già orientativamente indicati nella relazione peritale originaria in € 10.000,00:

$$\text{€ } (258.048,00 - 10.000,00) = \text{€ } 248.048,00$$

- i costi relativi alla riparazione delle cause delle infiltrazioni ed al risanamento dei luoghi che, trattandosi di cause di natura condominiale è pari a 1/8 dell'importo dei lavori, che la scrivente indica orientativamente per la quota dell'immobile in € 10.000,00

$$\text{€ } (248.048,00 - 10.000,00) = \text{€ } 238.000,00$$

- la decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui:

$$\text{€ } (238.048,00 - 10\%) = \text{€ } 214.243,20 \text{ e } \text{€ } 214.000,00 \text{ in cifra tonda.}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma - VIA GIUSEPPE CARAMPI n. 19	112,00 mq	1.910,71 €/mq	€ 214.000,00	100,00%	€ 214.000,00
				Valore di stima:	€ 214.000,00

Assolto il proprio mandato tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 11/11/2024



N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/10/2024)

N° 2 - Schema planimetrico rilevato con indicazione delle infiltrazioni

N° 3 - Estratto conto condominiale

N° 4 - Indagine di mercato

